Propriétaires privés –
vos avantages fiscaux, votre déclaration de revenus de l'année 2014

Mode d'emploi

Mise à jour 2015

fapil Ile-de-France

fapil

fapil Rhône-Alpes

Si vous êtes propriétaire privé (personne physique) ou SCI (associé – personne physique) et louez un logement à titre de résidence principale, vous devez, parallèlement à votre déclaration de revenus, remplir chaque année une déclaration de revenus fonciers.
Attention, les revenus liés à la location ou à la sous-location de logements meublés sont imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non au titre des revenus fonciers.

Ce document a vocation à vous accompagner dans cette déclaration. Vous y trouverez les informations principales sur :

- La nature des dépenses et recettes que vous devez déclarer
- Le formulaire de déclaration qui correspond à votre situation
- Les règles qui s'appliquent à chaque dispositif fiscal
- Les plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables à chaque dispositif.

Attention !

Ce document n'engage pas la responsabilité de la FAPIL, ni de ses associations adhérentes.
Nous vous invitons, pour toute information complémentaire, à vous rapprocher de l'association gestionnaire de votre logement dans un premier temps, puis à contacter votre Centre des Impôts dans un deuxième temps.

Sommaire

1. Que doit-on déclarer ? 4

2. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ? 6

3. Les régimes d'imposition 7

4. Les dispositifs spécifiques 8

Investissement locatif dans le neuf 8
Investissement locatif dans l'ancien 17

5. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage 20

6. Les spécificités de l'Outre-Mer 25

Définitions 27
Ressources 27

1. Que doit-on déclarer ?

Vous devez déclarer votre revenu foncier imposable, qui se calcule selon la formule suivante :

Somme des recettes effectivement perçues au cours de l'année d'imposition	—	Charges effectivement réglées durant cette même année

Quelles sont les recettes à déclarer ?

- Les loyers bruts perçus
- Les indemnités d'assurance perçues
- Les subventions reçues (pour les travaux par exemple)
- Le dépôt de garantie s'il a été conservé après le départ du locataire

Quelles sont les charges à déduire ?

- **Les frais réels (sauf si vous avez choisi le régime micro-foncier) :**
  - Les frais d'administration et de gestion (honoraires d'agence immobilière par exemple)
  - Une déduction de 20€ par lot pour frais administratifs
  - Toutes les primes d'assurance liées au logement (à l'exception de l'assurance du locataire)

  Une disposition spécifique est prévue pour les logements loués dans le cadre d'une convention avec l'Etat (APL). Pour ces logements, les primes versées à l'assureur pour couvrir le risque d'impayé peuvent faire l'objet d'un crédit d'impôt à hauteur de 38%. Dans ce cas, les primes d'assurance ne sont pas à déduire des frais réels.
  - Les dépenses liées aux travaux d'entretien, d'amélioration et de réparations
  - Les charges récupérables non récupérées au départ du locataire
  - Les indemnités d'éviction (sous condition) et frais de relogement
  - Les impôts locaux et taxes payés en 2014 (à l'exclusion de la TEOM)
  - Pour les copropriétaires bailleurs, les provisions de charge effectivement payées pour l'exercice, moins la régularisation pour charges déduites en 2013
  - Les intérêts d'emprunt.

- **L'amortissement quand vous relevez de l'un des dispositifs** d'investissement dans le neuf suivants : Besson Neuf, Robien Classique, Robien Recentré et Borloo Neuf. Le taux d'amortissement varie selon les dispositifs.

Exemple : vous avez investi en Borloo neuf en 2008. Vous devez déduire 6% de votre prix de revient (prix d'acquisition du logement, y compris les honoraires de notaire, les commissions des intermédiaires, les droits de timbres, de mutation, ...). Pour un prix de revient de 150 000€, vous devez déduire 150 000 x 6% = 9 000€.

- **La déduction spécifique**

Selon le dispositif ou régime fiscal dont vous relevez, vous pouvez bénéficier d'une déduction spécifique, qui s'applique sur le montant total des recettes perçues.

Déduction spécifique	
Régime	
Régime micro foncier	30% d'abattement appliqués par les services des impôts
Régime réel	0%
Dispositifs d'investissement dans le neuf	
Duflot, Besson neuf ou Périssol	0%
Robien neuf ou recentré ou Scellier	0%
	26% en zone de Révitalisation Rurale (ZRR)
Borloo neuf, Scellier intermédiaire	30%
Dispositifs d'investissement dans l'ancien	
Besson ancien	26%
Borloo ancien intermédiaire	30%
Borloo ancien social et très social	60%

Exemple : vous avez perçu 6000€ de recettes et vous avez opté pour le dispositif Borloo social : vous devez déduire 6000 x 60% = 3 600€

Attention,

dans le cas du régime micro-foncier, la déduction spécifique de 30% est appliquée directement par les services fiscaux. Dans tous les autres cas, vous devez l'indiquer sur le formulaire de déclaration de vos revenus fonciers.

Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Si le revenu foncier imposable est négatif, c'est-à-dire si votre montant de charges est supérieur à celui de vos recettes, vous êtes en déficit foncier. Ce déficit est imputable sur vos revenus globaux dans la limite de 10 700€ par an (ou 15 300€ dans le cadre d'un amortissement Périssol).

2. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ?

Tous les formulaires sont téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr

Si en 2014 …	Alors vous devez déclarer vos revenus sur le formulaire
Vous relevez du régime micro foncier **(voir page 7)**	**2042** (déclaration de revenus classiques), paragraphe 4 (revenus fonciers)
Vos revenus foncier proviennent uniquement de parts de SCI qui louent des immeubles ordinaires ne bénéficiant d'aucun avantage fiscal particulier	
Vous avez perçu plus de 15 000€ de loyers en 2014, ou vous avez perçu moins de 15 000€ de loyers mais avez préféré le régime réel. **(voir page 7)**	**2044** Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers)
Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Besson ancien, Borloo ancien, Scellier classique, Duflot	
Vous avez bénéficié de réductions d'impôt pour des logements que vous avez mis en location	
Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR[1], Robien classique, recentré ou en ZRR, Besson neuf, Périssol, Borloo neuf	**2044 spéciale** Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers). Si l'un de vos biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous vos biens doivent être reportés sur ce formulaire.
Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou de déclaration de travaux déposés avant 2009)	
Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles détenus en nue propriété.	

Attention,
dans le cadre de certains dispositifs, vous devez joindre des justificatifs à votre déclaration

Déclaration 2044 EB = Engagement de location, accompagné de la copie du bail	Besson ancien, Besson neuf, Dispositif Robien, Borloo neuf
Engagement du bailleur auprès de l'Anah = Engagement de location, contresigné par l'Anah, accompagné de la copie du bail	Borloo ancien intermédiaire, social ou très social
Déclaration 2042 C = Déclaration supplémentaire en cas de réduction et de crédit d'impôt	Dufot/Pinel, Scellier, Scellier intermédiaire

[1] ZRR : Zone de revitalisation Rurale

3. Les régimes d'imposition

Micro-foncier et Régime réel

- Le Micro-Foncier

o Les avantages fiscaux

Le micro-foncier est un régime simplifié de déclaration de vos revenus fonciers.
Abattement de 30% sur les revenus fonciers, appliqué directement par les services fiscaux.

o Les conditions

Le revenu foncier brut total du foyer fiscal doit être inférieur à 15 000€.

o Les contreparties

La déduction des frais réels n'est pas possible.
Vous pouvez renoncer à ce régime au profit du régime réel pour une durée minimum de 3 ans, mais si vous optez pour le micro-foncier, alors l'ensemble de votre parc relève de ce statut.

o Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

Lorsqu'il n'est pas envisagé de travaux ou autres frais.
Attention, le micro-foncier vous empêche de générer du déficit foncier.

o La déclaration

Porter directement le montant brut des revenus fonciers sur le formulaire cerfa n°2042

- Le Régime Réel

o Les avantages fiscaux

Déduction des frais réels.

o Les conditions

Le revenu foncier brut total du foyer fiscal doit être supérieur à 15 000€.
Le régime réel est optionnel si le revenu foncier brut total du foyer fiscal est inférieur à 15 000€.

o Les contreparties

Le choix de ce régime engage pour une durée initiale de 3 ans et renouvelable ensuite chaque année.

o Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

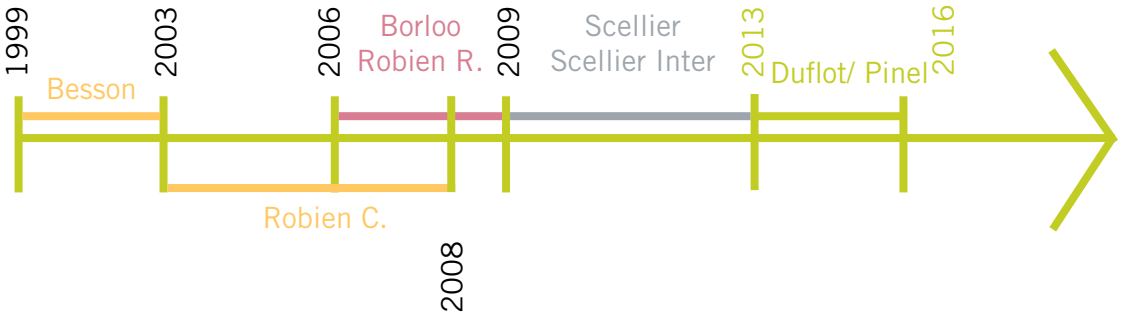
Lorsque les charges ont été importantes.

o La déclaration

Formulaire : cerfa n°2044 ou 2044 Spécial si vous bénéficiez de dispositifs spécifiques.
Justificatifs : Factures des travaux déductibles

4. Les dispositifs spécifiques

Investissement locatif dans le neuf



Régime en vigueur pour les investissements 2015

Duflot / Pinel

Investissements Duflot entre le 1er janvier 2013 et le 31 aout 2014.
Investissements Pinel depuis le 1er septembre 2014.
En zone locative tendue uniquement **[voir page 20]**

o Les avantages fiscaux

Réduction d'impôts sur le revenu Duflot de 18% du montant de l'investissement étalé sur 9 ans (soit 2% par an, pendant 9 ans).
Pinel de 12 à 21 % du montant de l'investissement étalé sur 6 à 12 ans (12% pendant 6 ans, ou 18% pendant 9 an ou 21% pendant 12 ans)

Déduction des frais réels

Il est possible de réaliser deux investissements Duflot ou Pinel au cours de la même année, dans la double limite de 5 500€ par m² et de 300 000€ par an.

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées **[voir page 21]**
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location/ sous-location
- La location aux ascendants ou descendants est impossible avec le régime Duflot

Montant du loyer : plafonné. Il tient compte de la surface des logements (coefficient multiplicateur) **[voir page 23]**

Niveau minimal de performance énergétique :

Logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou construits par le contribuable	Jusqu'au 31/12/2012	Règlementation thermique 2012
	A partir du 01/01/2013	BBC 2005
Logements nécessitant des travaux (logement à réhabiliter, local à transformer en logement, ...)	Label Haute Performance Énergétique «HPE Rénovation 2009» ou Label «BBC Rénovation 2009»	

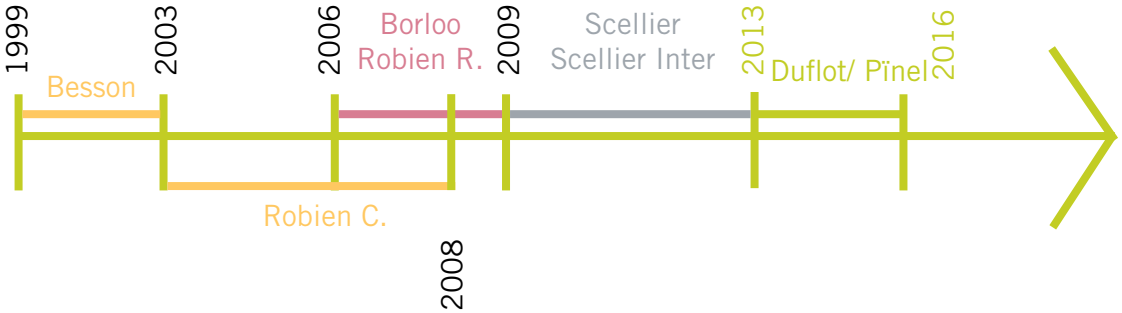
o La déclaration

Formulaire : 2044 et 2042C

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- copie de l'avis d'imposition du locataire
- copie du permis de construire
- copie de la déclaraion d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux
- attestation de professionnels avant et après les travaux de réhabilitation pour un logement non décent.

Investissement locatif dans le neuf



Scellier

Du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012
En zone locative tendue uniquement **[voir page 20]**

- **Les avantages fiscaux**

Réduction d'impôts sur le revenu étalé sur 9 ans

Date de réalisation de l'investissment		Logement	
		BBC	Non BBC
2012	Cas général	13%	6%
	Engagement de réalisation de l'investissement pris avant 2012	22%	13%
2011	Cas général	22%	13%
	Dépôt de permis de construire avant 2011 Signature de l'acte d'acquisition en Véfa en janvier 2011	25%	
	Signature de l'acte d'acquisition en Véfa en février ou mars 2011	25%	15%
2009 et 2010		25%	

Déduction spécifique : 26% en zone ZRR
Déduction des frais réels, sauf si vous faites le choix de conserver le régime micro-foncier.
Il n'est possible de réaliser qu'un seul investissement Scellier par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000€ et d'un prix de revient par m² plafonné (pour les investissement réalisé en 2012).

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans.

Le locataire :

- Les ressources ne sont pas plafonnées
- La location aux ascendants ou descendants ne faisant plus partie du foyer fiscal est possible
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location/ sous-location.

Montant du loyer : plafonné. **[voir page 23]**

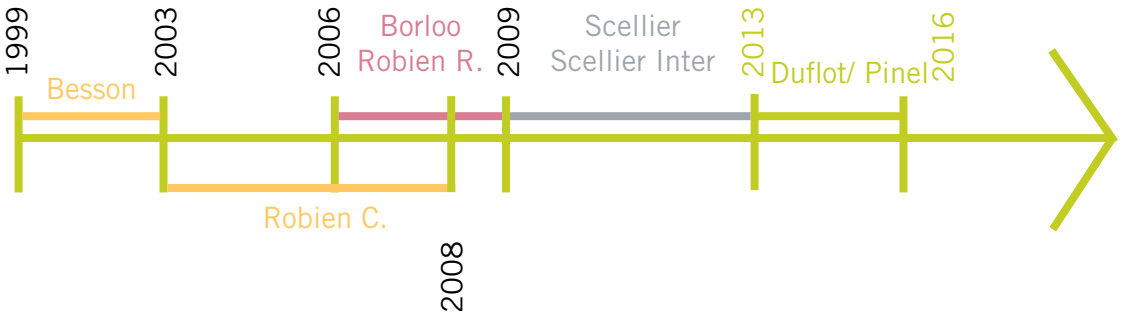
o La déclaration

Formulaire : 2044 (déclaration 2044 spéciale pour les investissements en ZRR) et 2042C, 2042 pour micro foncier

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- Déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux et pièces attestant leur réception en mairie.

Investissement locatif dans le neuf



Scellier Intermédiaire

Du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012
En zone locative tendue uniquement **[voir page 20]**

o Les avantages fiscaux

Réduction d'impôts sur le revenu étalé sur 15 ans

Date de réalisation de l'investissment		Logement	
		BBC	Non BBC
2012	Cas général	13%	6%
	Engagement de réalisation de l'investissement pris avant 2012	22%	13%
2011	Cas général	22%	13%
	Dépôt de permis de construire avant 2011 Signature de l'acte d'acquisition en Vefa en janvier 2011	25%	
	Signature de l'acte d'acquisition en Vefa en février ou mars 2011	25%	15%
2009 et 2010		25%	

Déduction spécifique : 30%
Déduction des frais réels :
Il n'est possible de réaliser qu'un seul investissement Scellier par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000€ et d'un prix de revient par m² plafonné (pour les investissement réalisé en 2012).

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans, renouvelable deux fois par périodes de trois ans.

Le locataire :

- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Les ressources sont plafonnées **[voir page 21]**
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du loyer : plafonné. **[voir page 21]**

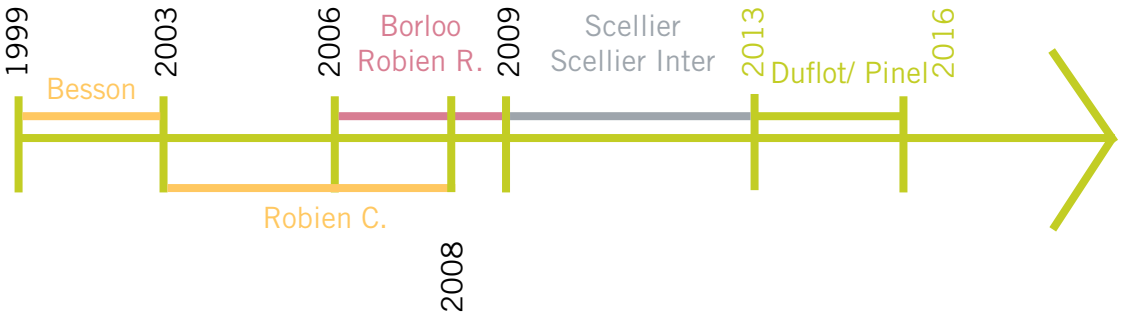
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale et 2042 C

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail
- avis d'imposition du locataire
- déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux et pièce attestant leur réception en mairie

Investissement locatif dans le neuf



Robien recentré

Investissement entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 6% du montant de l'investissement par an pendant 7 ans, puis 4% par an pendant les 2 années suivantes
(charge nommée «amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans
(charge nommée « amortissements »).

Déduction spécifique de 26% en zone ZRR
Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans
Le locataire :

- Les ressources des locataires ne sont pas plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 23]**

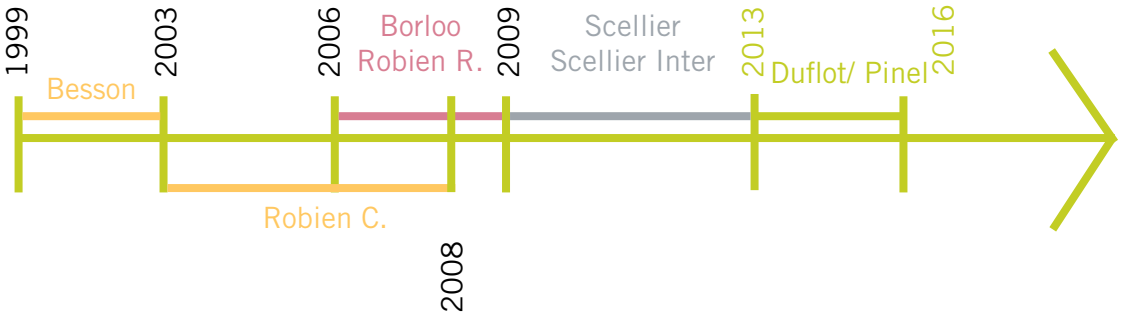
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- 2044 EB
- Copie du bail

Investissement locatif dans le neuf



Robien classique

Investissement entre le 1er septembre 2003 et le 31 décembre 2008

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 8% du montant de l'investissement par an pendant 5 ans, puis 2.5% par an pendant les 4, 7 ou 10 années suivantes (charge nommée « amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans (charge nommée « amortissements »).

Déduction spécifique de 26% en zone ZRR

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires ne sont pas plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 23]**

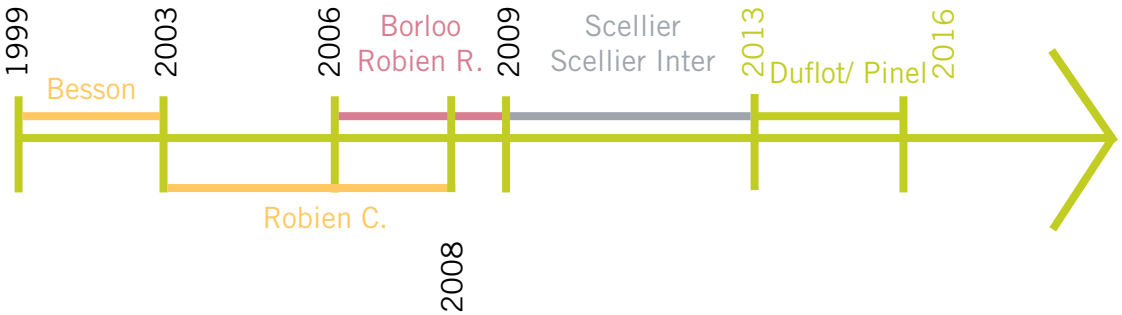
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- 2044 EB
- Copie du bail

Investissement locatif dans le neuf



Borloo neuf

Investissement entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 6% du montant de l'investissement par an pendant 7 ans, puis 4% par an pendant les 2 années suivantes
(charge nommée « amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans
(charge nommée « amortissements »).

Déduction spécifique : 30%
Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans
Le locataire :

- Les ressources des locataires sont plafonnées **[voir page 21]**
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 23]**

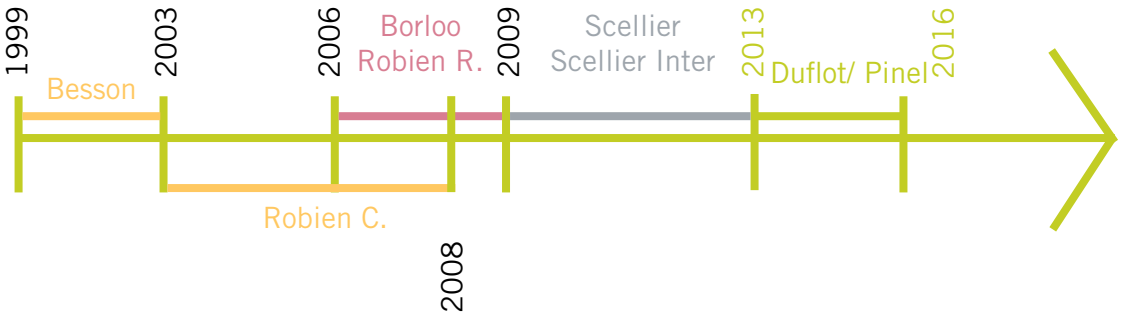
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire
- Engagement du bailleur 2044 EB

Investissement locatif dans le neuf



Besson neuf

Investissement entre le 1er septembre 1999 et le 31 décembre 2003

o Les avantages fiscaux

Déduction des revenus fonciers de 8% du montant de l'investissement par an pendant 5 ans, puis 2.5% par an pendant les 4, 7 ou 10 années suivantes (charge nommée « amortissements »).

Déduction des revenus fonciers de 10% du montant des travaux d'amélioration réalisés après la mise en location, par an pendant 10 ans (charge nommée « amortissements »).

Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 9 ans, renouvelable deux fois par période de 3 ans

Le locataire :

- Les ressources des locataires sont plafonnées
- Possibilité de location aux ascendants ou descendants non membres du même foyer fiscal, sauf si l'investissement date d'avant le 9 octobre 2002
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

- Montant du loyer : plafonné [voir page 22]

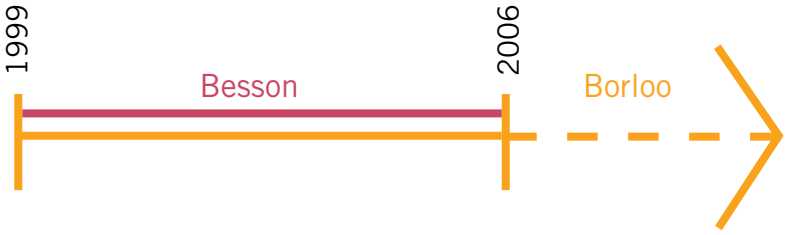
o La déclaration

Formulaire : 2044 spéciale – cocher l'option amortissement

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire

Investissement locatif dans l'ancien



Besson ancien

Investissement entre le 1er septembre 1999 et le 31 décembre 2006

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique de 26%
Déduction des frais réels

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, prorogation possible indéfiniment par périodes de 3 ans avec le même locataire.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées [voir page 22]
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location.

Montant du loyer : plafonné [voir page 23]

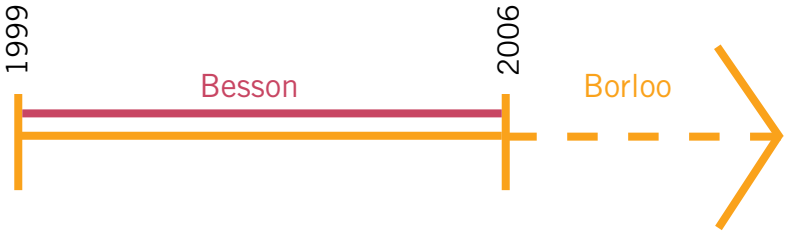
o La déclaration

Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Copie du bail
- Avis d'imposition du locataire

Investissement locatif dans l'ancien



Régime en vigueur pour les investissements 2015

Borloo ancien intermédiaire

Bail signé à partir du 1er octobre 2006 = conventionnement ANAH

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique : 30%

Déduction des frais réels

Le cumul avec la réduction d'impôt du dispositif Scellier classique ou du régime Malraux est possible.

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH. Possibilité de prolongement par périodes de 3 ans.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées **[voir page 22]**
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location pour les baux conclus depuis le 7 mars 2007, à condition de ne pas être loué meublé et que le logement se situe en zone A ou B. La déduction spécifique est alors de 70%.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 24]**

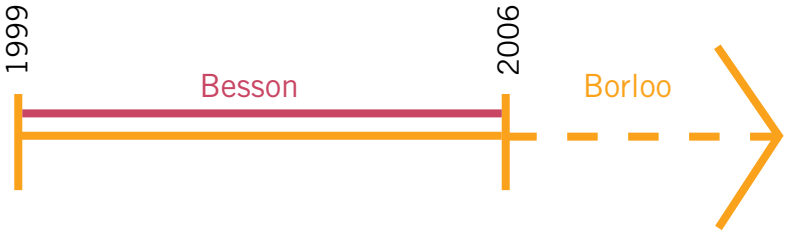
o La déclaration

Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Engagement du bailleur consigné par l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme

Investissement locatif dans l'ancien



Régime en vigueur pour les investissements 2015

Borloo ancien social et très social

Bail signé à partir du 1er octobre 2006 = conventionnement ANAH

o Les avantages fiscaux

Déduction spécifique : 60% ou 70% en cas de location à un organisme agréé en vue d'une sous-location. Conventions signées après le 28.03.2009.
Attention, la déduction de 70% n'est toutefois possible qu'en zone A et B.

Déduction des frais réels

Le cumul avec la réduction d'impôt du dispositif Scellier classique ou du régime Malraux est possible.

o Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH. Possibilité de prolongement par périodes de 3 ans.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées **[voir page 22]**
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location pour les baux conclus depuis le 7 mars 2007, à condition que le logement ne soit pas meublé.

Montant du loyer : plafonné **[voir page 24]**

o La déclaration

Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Engagement du bailleur consigné par l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme

5. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage

Définition des zones

Robien classique, Besson neuf et ancien

Zone 1 bis	Paris et commununes limitrophes	Zone A	L'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français.
Zone 1	Le reste de l'agglomération parisienne	Zone B	Les agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales et frontalières.
Zone 2	Les autres agglomérations de plus de 100 000 habitants		
Zone 3	Les autres communes	Zone C	Le reste du territoire.

Duflot/Pinel, Scellier, Robien recentré, Borloo neuf, Borloo ancien

Zone A bis	Paris, 29 communes des Yvelines, Hauts de Seine, Seine-Saint Denis et Val de Marne.
Zone A	La petite couronne et la 2ème couronne parisienne, sauf les communes en zone A bis, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères / Menton) et Genevois français, Lyon et Villeurbanne.
Zone B1	Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle et Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM et la Corse.
Zone B2	Les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Ile-de-France [le Duflot ne s'applique pas en zone B2, sauf communes agréées].
Zone C	Le reste du territoire [le Scellier et le Duflot ne s'appliquent pas en zone C, sauf communes agréées].

La liste des communes comprises dans chacune des zones est fixée par arrêté.

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2014

Duflot/ Pinel	Zone A bis	Reste Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69443 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+12 851 €	+ 11 764 €	+8 608 €	+ 8 650 €

Scellier intermédiaire/ Borloo neuf	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	46 630 €	34 637 €	31 750 €	31 536 €
Couple	69 688 €	50 864 €	46 626 €	42 386 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	83 770 €	60 891 €	55 817 €	50 742 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	100 343 €	73 692 €	67 552 €	61 411 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	118 788 €	86 491 €	79 286 €	72 075 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	133 666 €	97 562 €	89 434 €	81 303 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+14 899 €	+11 082 €	+10 159 €	+9 235 €

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2014

Besson neuf ou ancien et Borloo ancien en secteur intermédiaire	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Personne seule	46 630 €	36 039 €	31 255 €
Couple	69 688 €	48 124 €	42 386 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	83 770 €	57 872 €	50 742 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	100 343 €	69 862 €	61 411 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	118 788 €	82 182 €	72 075 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	133 666 €	92 616 €	81 303 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+ 14 899 €	+10 330 €	+9 235 €

Borloo ancien en secteur social	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres Régions
Personne seule	23 019 €	23 019 €	20 013 €
Couple	34 403 €	34 403 €	26 725 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	45 099 €	41 356 €	32 140 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	53 845 €	49 536 €	38 800 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	64 064 €	58 641 €	45 643 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	72 090 €	65 990 €	51 440 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+ 8 032 €	+ 7 353 €	+ 5 738 €

Borloo ancien en secteur très social	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres Régions
Personne seule	12 662 €	12 662 €	11 006 €
Couple	20 643 €	20 643 €	16 037 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	27 059 €	24 812 €	19 283 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	29 618 €	27 245 €	21 457 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	35 233 €	32 255 €	25 105 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	39 650 €	36 295 €	28 292 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+ 4 417 €	+ 4 043 €	+ 3 155 €

Plafonds de loyers par m²

Duflot/ Pinel	Zone A bis	Zone A	Zone B1 et Outre mer	Zone B2	Nouvelle Calédonie, Polynésie française, Wallis et Futuna
	16.72 €	12.42 €	10.00 €	8.69 €	12.45 €

		Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Scellier	du 01.01.2009 au 31.12.2010	-	22.98 €	15.98 €	13.06 €	-
	à partir du 01.01.2011	22.84 €	16.94 €	13.67 €	11.15 €	7.76 €
Scellier intermédiaire	du 01.01.2009 au 31.12.2010	-	18.38 €	12.78 €	10.45 €	-
	à partir du 01.01.2011	18.27 €	13.55 €	10.94 €	8.92 €	6.21 €

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Robien classique	22.98 €	15.98 €	15.98 €	11.50 €
Robien recentré	22.98 €	15.98 €	13.06 €	9.57 €

Borloo neuf	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	18.38 €	12.78 €	10.45 €	7.66 €

Besson neuf	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
	16.47 €	14.58 €	11.26 €	10.63 €

Besson ancien et Borloo ancien intermédiaire	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
	18.38 €	12.01 €	8.70 €

Plafonds de loyers par m²

			Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Borloo ancien social	Avant 2012	plafonds classique	6.63 €	6.03 €	5.42 €
		plafonds dérogatoires*	9.92 €	8.19 €	6.40 €
	A partir de 2012	plafonds classiques	6.58 €	5.99 €	5.37 €
		plafonds dérogatoires*	9.85 €	8.14 €	6.34 €

			Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Borloo ancien très social	Avant 2012	plafonds classique	6.26€	5.86 €	5.22 €
		plafonds dérogatoires*	9.05 €	7.00 €	5.79 €
	A partir de 2012	plafonds classiques	6.22 €	5.82 €	5.18 €
		plafonds dérogatoires*	8.99 €	6.95 €	5.75€

** Ce montant correspond aux montants dérogatoires admis pour les petits logements et pour ceux dont la superficie des annexes non prises en compte est importante.*

6. Les spécificités de l'Outre-Mer

Duflot / Pinel

La réduction d'impôt Duflot est de 29% et non de 18% comme en Métropole.
La réduction d'impôt Pinel est de 23% sur 6 ans ou 29% sur 9 Ans ou 32% sur 12 ans.

Le niveau de performance énergétique requis dépend de la nature de votre investissement et de la localisation du logement.

Le loyer plafond pour un bail signé en 2014 est de 10.02 €/m².

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2014	DOM
Personne seule	27 160 €
Couple	36 270 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	43 619 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	52 658 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	61 945 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	69 811 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 7 788 €

Scellier

Plafond de loyer par m²	Scellier	Scellier Intermédiaire
DOM	13.03 €	10.43 €
COM	16.51 €	13.76 €

Le calcul de la surface habitable inclus les varangues dans la limites de 14 m².

Lieu de l'investissement	Date de l'investissement	Réduction d'impôt
Dans les DOM	2009	25%
Dans les DOM et COM	entre le 27/05/2009 et le 31/12/2010	40%
Dans les DOM et COM	2011	36%
Dans les DOM et COM	2012	24%

Scellier intermédiaire

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2014	DOM	COM
Personne seule	28 083€	24 639€
Couple	37 504€	45 566€
Personne seule ou couple + 1 enfant	45 100€	48 201€
Personne seule ou couple + 2 enfants	54 441€	50 837€
Personne seule ou couple + 3 enfants	64 047€	54 358€
Personne seule ou couple + 4 enfants	72 180€	57 881€
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 054€	+3 698€

Définitions

- Déduction d'impôt :
montant déduit du revenu imposable. La déduction intervient avant le calcul de l'impôt

- Réduction d'impôt :
montant déduit de l'impôt à payer. La réduction d'impôt ne peut pas excéder le montant de l'impôt dû, la différence est perdue.

- Crédit d'impôt :
montant déduit de l'impôt à payer. Le crédit d'impôt réduit l'impôt à payer ou entraine un remboursement du centre des impôts en cas d'excédent.

- Revenu foncier imposable :
somme des recettes effectivement perçues au cours de l'année d'imposition dont sont déduites les charges effectivement réglées durant cette même année.

- Déficit foncier :
revenu foncier imposable négatif, le montant des charges locatives est supérieur au montant des revenus locatifs.

- ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

- BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

- CRL : Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs

- SCI : Société Civile Immobilière

- ZRR : Zone de revitalisation rurale

Ressources

Guide des revenus fonciers Impôts 2015, Le Particulier, 2014

Mise à jour : Solène Bihan
Mise en page et publication : Carole Tessier

Fapil / Fapil Rhône-Alpes - Mars 2015

Contact :

Nom association:

Adresse :

Cp :

Ville :

Tél :

mail :

Nos réseaux sont soutenus par :